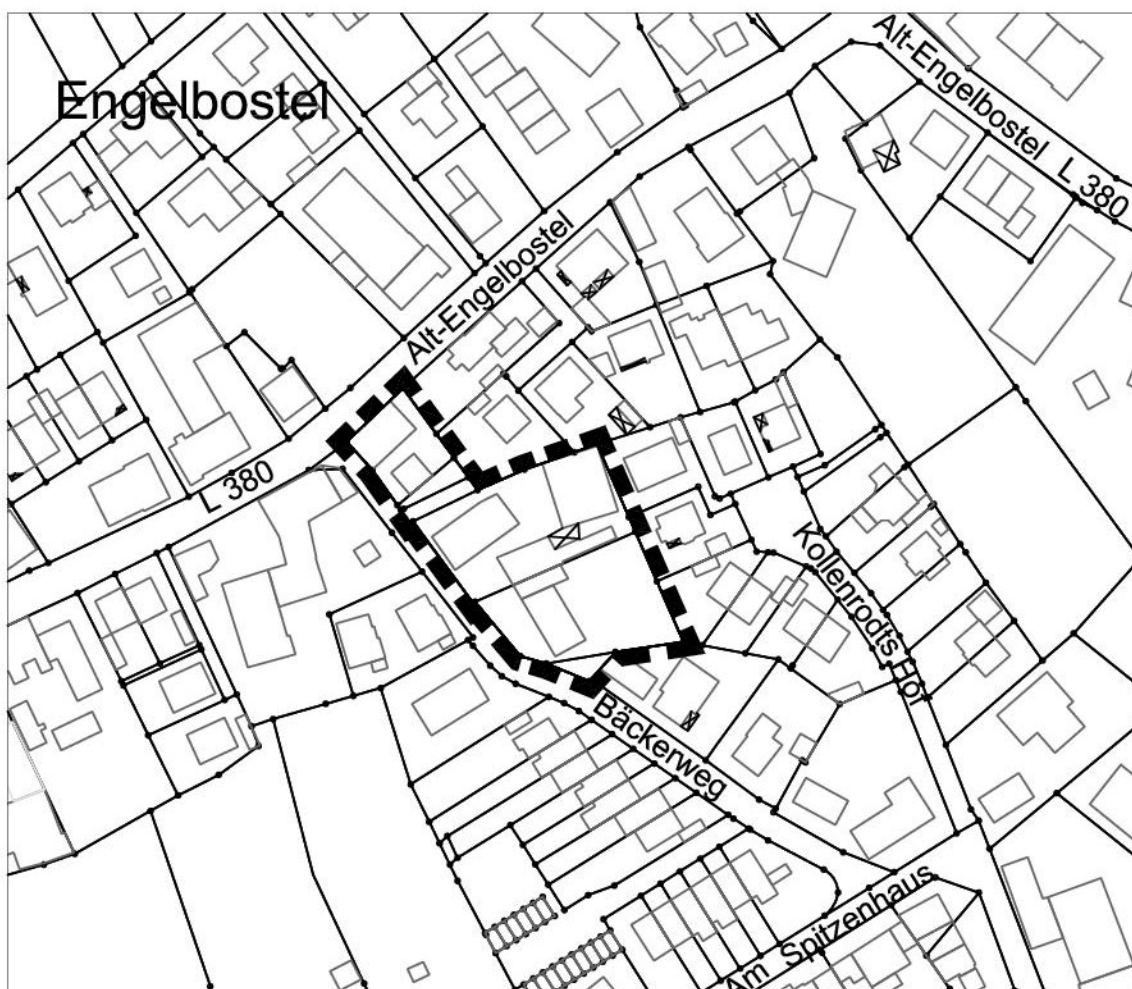


## BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 28.11.2017

### zum Bebauungsplan Nr. 312, 4. Änderung „Alt-Engelbostel/Bäckerweg“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312, 4. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen zum Verfahren	3
1. Geltungsbereich	
1.1. Geltungsbereich	3
1.2. Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation	3/4
2. Ziel und Zweck der Planung	4/6
3. Umweltverträglichkeit/ Umweltprüfung	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen	
4.1. Flächennutzungsplan	6
4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	7
4.3. Übergeordnete Fachplanungen / LROP / RROP	7
5. Festsetzungen	
5.1. Art der baulichen Nutzung, Baugrenze	7/8
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
5.3. Garagen und Nebenanlagen	8
6. Örtliche Bauvorschrift	9
7. Eingriffsregelung	9
8. Immissionsschutz	9/10
9. Bodenschutz	11
9.1. Altlasten	11
9.2. Kampfmittel	11
10. Ver- und Entsorgung	12
11. Kosten	12

## **Vorbemerkung zum Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 18.09.2017 der Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 312 „Alt-Engelbostel/Bäckerweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat am 24.08.2017 stattgefunden. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung, zu informieren und innerhalb einer bestimmten Frist Stellung zu nehmen.

Des Weiteren ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass dieser ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden soll.

### **1. Geltungsbereich**

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes Nr. 312, 4. Änderung „Alt-Engelbostel/Bäckerweg“ befindet sich im Ortskern von Engelbostel und umfasst eine Fläche von 3.051 m<sup>2</sup>. Gebildet wird diese aus den zentral in der Flur 4 gelegenen Grundstücken Bäckerweg Nr. 12 (Flurstück 706/118), Nr. 16 (Flurstück 625/118; 119/4) und Nr. 22 (Flurstück 119/2; 119/3) sowie dem Flurstück 113/14. Die westliche Grenze wird von der Straße Bäckerweg, die nördliche von der Gemeindestraße Alt-Engelbostel, gefasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus dem Übersichtsplan der Seite 1 dieser Begründung hervor.

Die 4. Änderung beinhaltet die Überplanung eines Teilbereiches im nord-westlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 „Alt-Engelbostel/Bäckerweg“ vom 12.08.1987. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Änderung werden die bisherigen Festsetzungen für den betreffenden Teilbereich unwirksam und durch die der 4. Änderung ersetzt.

#### 1.2 Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation

Umschlossen von den Straßen Alt-Engelbostel und Kirchstraße, bildet die Bebauung in der Ortsteilmitte den historisch gewachsenen Dorfkern von Engelbostel. Dieser ist aufgrund einer Vielzahl von Gehöften mit aktiver Landwirtschaft und einer Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sehr dörflich geprägt. Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK

– Ratsbeschluss vom 23.04.2012) soll dieses Gefüge in Zukunft nachhaltig gesichert werden.

Zur Erhaltung des dörflichen Bildes von Engelbostel hat die Stadt Langenhagen zudem eine Gestaltungssatzung für den gesamten Ortskern erlassen.

Die Nutzungsstruktur entlang des Bäckerweges ist vorwiegend durch sonstiges Wohnen in unterschiedlichen Bebauungstypen geprägt. Es finden sich sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch prägnante Reihenhausbauungen aus den 60er/70er Jahren entlang des südlichen Bäckerweges.

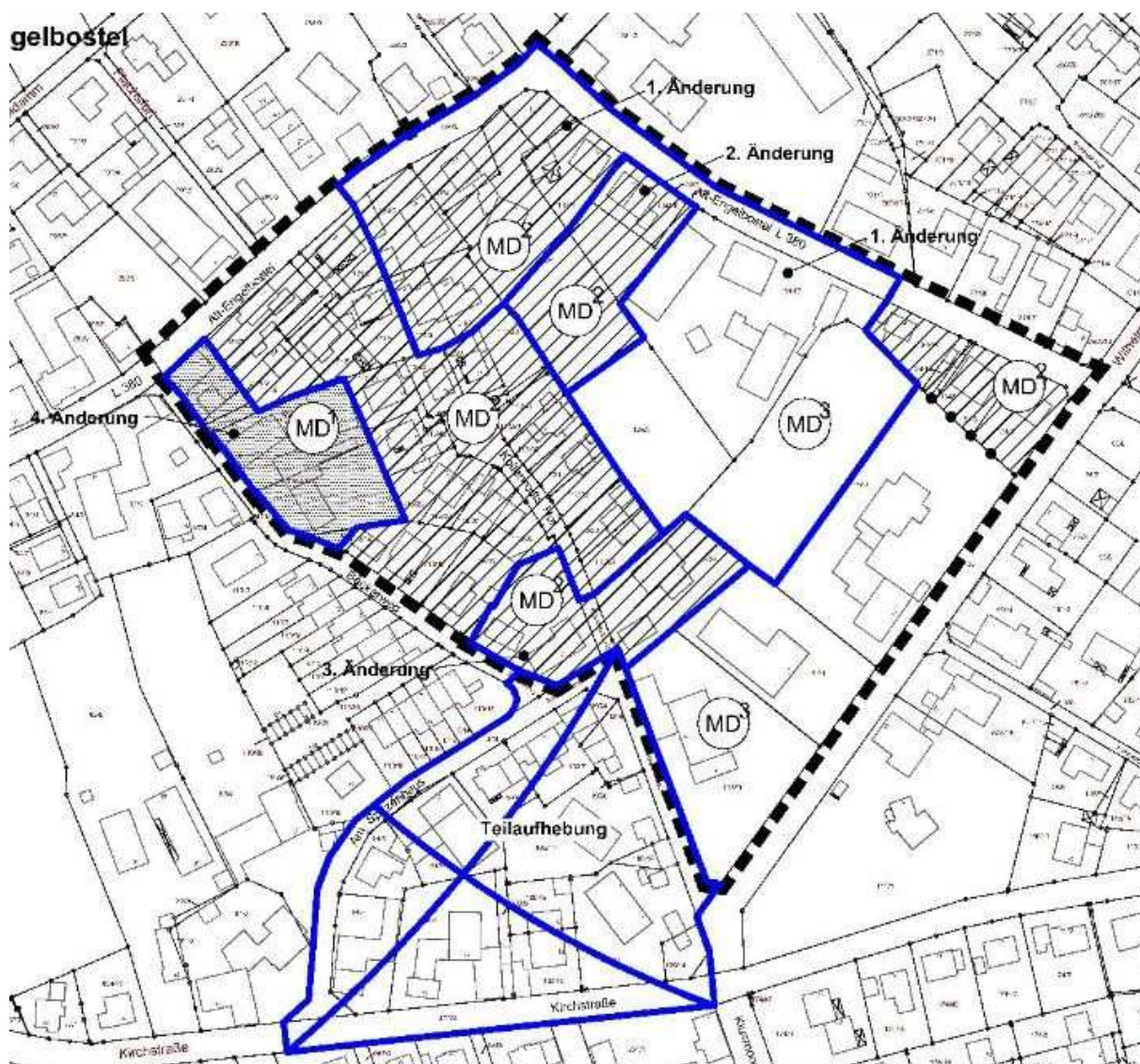
Unmittelbar gegenüber dem Änderungsbereich sind angrenzend an einen landwirtschaftlichen Betrieb zwei neue Doppelhäuser (Bäckerweg Nr. 35 und Nr. 37) entstanden. Westlich davon, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312, wurde zudem neues Baurecht für Wohngebäude geschaffen. Aktive Landwirtschaft findet sich in direkter Nachbarschaft (Alt-Engelbostel 71). Im Änderungsbereich selbst sind sonstige Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen angesiedelt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Lage des Plangebietes ist besonders durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, Gewerbebetriebe sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb (Alt-Engelbostel Nr. 71) geprägt. Insgesamt betrachtet ergibt sich für die Umgebung des Plangebietes eine sehr dörfliche Bebauungsstruktur. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 312 vom 12.08.1987 weist die Flächen daher auch als „Dorfgebiet“ aus. Aufgrund der partiell sehr unterschiedlich ausgeprägten Nutzungen der Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, gliedert der Bebauungsplan den Geltungsbereich gemäß §1 (4 +5) BauNVO in drei Dorfgebietskategorien (MD1, MD2, MD3). Diese unterteilen das Gebiet in ihren zulässigen Nutzungen, indem beispielsweise in MD1 und MD3 „sonstige Wohngebäude“ unzulässig, während hingegen in MD2 diese zulässig sind.

In der folgenden Darstellung wird verdeutlicht, wie sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 insgesamt mit den einzelnen Änderungen 1- 4 darstellt und sich die Gliederung der MD1-MD3 Bereiche in dem Gebiet verteilt.

Hier wird auch deutlich, dass sich die landwirtschaftlichen Betriebe im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden (MD3).



Da der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 im MD1 Bereich liegt, bedeutet dies, dass dort „sonstige Wohngebäude“ ausgeschlossen sind.

Der Eigentümer des Grundstückes Bäckerweg Nr. 12 (Flurstück 706/118) beabsichtigt auf seinem Grundstück die Wohnnutzung durch einen Neubau im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Dafür wird die überbaubare Grundstücksfläche östlich des Bestandsgebäudes reduziert und für die Ausweisung eines Baufensters im rückwärtigen Bereich genutzt; d.h. es erfolgt keine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück, sondern lediglich eine Umverteilung.

Auf den Nachbargrundstücken Bäckerweg 16 und 18 müssen bereits vorgenommene Erweiterungen der Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht erweitert, so dass nur eine Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich ist.

**Planerisches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 ist es deshalb, das Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich anzupassen.**

Eine Anpassung des Plangebietes hinsichtlich der Ergänzung der Nutzung um „sonstige Wohngebäude“ nach § 5 (2) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist städtebaulich vertretbar, da in der Vergangenheit bereits eine sukzessive Veränderung im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe stattgefunden hat. So werden immer häufiger landwirtschaftliche Betriebe umgenutzt oder aufgegeben, so dass der Ausschluss von „sonstigen Wohngebäuden“ städtebaulich nicht begründet ist. Die derzeit vorhandenen Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich zeigen zudem, dass dort das sonstige Wohnen bereits gefestigt ist.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 festgesetzten Ausnutzungsziffern (Grundflächenzahl 0,35, offene Bauweise, höchstens zwei Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 0,6) werden unverändert übernommen.

### **3. Umweltverträglichkeit/ Umweltprüfung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Es handelt sich bei der Fläche des Plangebietes um bereits überplante und bebaute Grundstücke mit Privatgärten, welche keine Veränderung der festgesetzten Ausnutzungsziffern erfährt. Es sind weder Naturdenkmale gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen. Daten zum Vorkommen von besonders geschützten Arten oder Biotopen liegen nicht vor (§ 44 BNatSchG).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind gegeben. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (30. Änderung vom 17.06.1993) sieht für den Geltungsbereich des Baubauungsplanes Nr. 312, 4. Änderung „Dorfgebiet“ vor. Diese Festsetzungen entsprechen den geplanten Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat am 31.03.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst und auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK – Ratsbeschluss vom 23.04.2012) wurde bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Entwurf der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht im Änderungsgebiet die Ausweisung „Gemischte Bauflächen“ (§§ 5-7 BauNVO) vor. Somit kann eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gem. §8 (2) BauGB gewährleistet werden. Die beabsichtigte Planung steht den kommunalen Stadtentwicklungszielen nicht entgegen.

#### 4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im ISEK ist das Plangebiet als „sonstige Gebiete mit gemischter Nutzung“ gekennzeichnet. Mit dem Fortbestand der Flächenausweisung als „Dorfgebiet“ wird somit der im ISEK vorgezeichneten Entwicklung entsprochen.

#### 4.3 Übergeordnete Fachplanungen / LROP / RROP

Übergeordnete Ziele der Landesplanung und Raumordnung können für die Flächen aus dem Landesraumordnungsprogramm (2012) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) für den Siedlungsbeschränkungsbereich abgeleitet werden. Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafen Hannover-Langenhagen. Dies bedeutet, dass keine neuen schutzwürdigen Nutzungen ausgewiesen werden dürfen.

### 5. Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Baugrenze

In der Art der baulichen Nutzung wird im ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiet die Festsetzung als „Dorfgebiet“ (MD1) getroffen. Die Bezeichnung MD1 wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 übernommen (§ 1 (4) BauNVO), somit wird die Gliederung des Dorfgebietes übernommen. Die Beibehaltung dieser Gebietsart (MD1) resultiert aus den verbleibenden

landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im süd-östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 (MD3) befinden.

Allerdings muss innerhalb des Dorfgebietes (MD1) bezüglich der zulässigen Nutzungen eine Anpassung erfolgen. Die Festsetzungen ließen bisher Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 5 und 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zu. Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO waren bisher ausgeschlossen, da die Nutzungsprägung durch Gewerbebetriebe überwog. Dies hat sich in der Vergangenheit sukzessive verändert in dem sich eine Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung im nördlichen Teil, sowie eine überwiegende Wohnnutzung im südlichen Plangebiet (Bäckerweg Nr. 12 und Nr. 16) eingestellt hat.

Sowohl die nördlich, als auch die süd-westlich zum Plangebiet anschließende Bebauung liegt in dem als MD2 festgesetzten Bereich, welcher sonstige Wohngebäude zulässt.

Somit ist es planungsrechtlich begründet, im Plangebiet die Gebietskategorie MD1 um sonstiges Wohnen zu ergänzen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß §1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da die städtebaulichen Gegebenheiten in Form der Flächenzuschnitte und der Lage für solche Nutzungen mit hohem Zu- und Abfahrtsverkehr im Gebiet nicht sichergestellt werden können.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten werden gemäß 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier besteht ebenfalls das städtebauliche Ziel, das Nutzungen mit einem hohen Publikumsverkehr in Bereichen angesiedelt werden, wo die verkehrliche Zugänglichkeit besser gewährleistet und die Störung der Allgemeinheit so gering wie möglich gehalten werden kann. So eine Situation liegt im Geltungsbereich nicht vor, so dass der Ausschluss städtebaulich begründet ist.

Die Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 312 erfolgte sukzessive, so dass hier unterschiedliche Baunutzungsverordnungen zur Anwendung kommen. Der Ursprungsbebauungsplan wurde am 12.08.1987 rechtsverbindlich, so dass dieser noch nach der Baunutzungsverordnung von 1977 aufgestellt wurde. Die dann folgenden Änderungen 1- 3 wurden nach 1990 aufgestellt, so dass hier entsprechend einheitlich die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 angewendet wurde. Für die 4. Änderung wird dementsprechend auch die Baunutzungsverordnung von 1990 angewendet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 312 setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine maximal zweigeschossige und offene Bauweise fest. Diese Ausnutzungsziffern werden unverändert übernommen. Somit wird in der dörflich geprägten Bebauungsstruktur weder die Bauweise noch die Bebauungsdichte verändert. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächenausweisung erfolgt ebenfalls keine wesentliche Änderung hinsichtlich des Flächenausmaßes.

### 5.3 Garagen und Nebenanlagen

Bezüglich der Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen wird ebenfalls die Regelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 übernommen, indem diese nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die dörfliche Struktur mit deutlich ausgeprägten Vorgartenzonen unbeeinträchtigt erhalten bleibt. Der Nachweis der Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist durch deren Größe problemlos möglich.

Lediglich auf dem Grundstück Bäckerweg Nr. 12 werden zusätzliche Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ausgewiesen, da hier die Baugrenzen kaum Möglichkeiten eröffnen, um sinnvoll einen Stellplatz oder Nebenanlagen auf dem Grundstück sicherzustellen.

## 6. Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gestaltungssatzung für den gesamten Ortskern Engelbostel vom 05.08.1986, die hier auch weiterhin zur Anwendung kommt. Sie beinhaltet Regelungen zur Materialität der Gebäudeaußenflächen (Ziegel), zur Traufhöhe (4,00 m – 6,50 m), zur Dachform (Sattel- und Krüppelwalmdächer) und Dachneigung (mind. 40°) sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen.

## 7. Eingriffsregelung

Eine Ausgleichsfläche gemäß § 1a (3) BauGB und § 8a BNatSchG ist nicht auszuweisen, da es sich um bereits versiegelte Flächen handelt und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert werden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i.S.d. § 1a (3) BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

## 8. Immissionsschutz

Bei der Festlegung der Maßnahmen zum Immissionsschutz sind neben der Gebietsart (MD1) vor allem die tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Beurteilung von Flächen in der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Rücksichtnahmegebot) unter anderen Gesichtspunkten erfolgen muss, als z.B. in einem reinen Wohngebiet. Durch die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen kann jedoch eine der dörflichen Lage entsprechende Nutzung (hier: Wohnen) ermöglicht werden.

Die Immissionssituation stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

Die Stadt Langenhagen hat 2010 einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dafür wurde das gesamte lärmrelevante Straßennetz betrachtet und mit dem Lärm aus Schienen- und Flugverkehr verglichen. Die Lärmkartierung ergab, dass der Straßenverkehr der Hauptlärmverursacher in Langenhagen ist.

Der aktuelle Schallimmissionsplan der Stadt Langenhagen, der die Ergebnisse aus der Lärmaktionsplanung berücksichtigt, weist für die Flächen des Plangebietes eine Vorbelastung durch Schallimmissionen von >40 dB(A) nachts und bis zu >50 dB(A) tags aus. Das Grundstück Bäckerweg 22, welches direkt an der Gemeindestraße Alt-Engelbostel liegt, ist aufgrund des stärkeren Verkehrsaufkommens höheren Schallimmissionswerten von >50 dB(A) nachts und bis zu 60 dB(A) tags ausgesetzt.

Durch die Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsbeschränkungsbereich ist zusätzlich der Einfluss durch Flugverkehr nicht zu vernachlässigen. Durch Extrapolation der im Umfeld des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen festgesetzten Lärmschutzbereiche ergibt sich für das Plangebiet in der Nachtzeit eine Fluglärmbelastung von rd. 55dB(A) und am Tag von rd. 57 dB(A).

Die Schutzbedürftigkeit eines jeden Plangebietes hängt von der Gebietsart ab und welche Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Beiblatt 1) für diese Gebietsart definiert sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Dorfgebiet (MD) für das die DIN 18005 im Beiblatt 1 folgende Orientierungswerte festlegt:

Tags: 60 dB(A)

Nachts: 50 dB(A)

Somit würde der Orientierungswert für ein Dorfgebiet in der Nachtzeit durch Fluglärm und Verkehrslärm um 5 dB(A) überschritten.

Deshalb wird im Rahmen der planerischen Abwägung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Plangebiet insbesondere

wegen der erhöhten Außenlärmpegel zur Nachtzeit erforderlich. Bei der Ausführung der Außenbauteile für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet (ausschließlich Räume innerhalb der Wohnhäuser, für die in der Nachtzeit von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den Gebäuden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen auch auf ausreichende Belüftungseinrichtungen in Schlaf-, Kinder und Gästezimmern zu achten ist.

Somit ist im gesamten Plangebiet bei „nachtgenutzten Räumen“ vom Lärmpegelbereich IV auszugehen. Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine entsprechende textliche Festsetzung zur Fixierung des passiven Lärmschutzes.

## **9. Bodenschutz**

### 9.1 Altlasten

Bei dem Grundstück Bäckerweg Nr. 16 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche des Branchentyps Metallbau/Metallverarbeitung. Eine Bodenkontamination durch Kühlschmierstoffe, Kompressoren- und Maschinenöle, Farb- und Lackschlämme, Chromate, Beiz- und Galvanikrückstände ist nicht auszuschließen. Daher ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover erforderlich.

Im weiteren Verfahrensgebiet sind keine potentiellen Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen vermerkt.

### 9.2 Kampfmittel

Die Auswertung der aktuellen Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass im Plangebiet keine Bombardierung stattgefunden hat und keine Kampfmittel vermutet werden.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung und das Vorhandensein anderer Kampfmittel nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Sondierungsmaßnahmen vor dem Beginn von Erdarbeiten empfohlen. Sollten im Zuge dieser Sondierungen Kampfmittel im Erdreich festgestellt werden, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Planzeichnung.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Leitungs- und Versorgungsnetz angeschlossen. Weiterhin gilt die Entwässerungssatzung in der zuletzt gültigen Fassung der Stadt Langenhagen. Die Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Leitungsnetz obliegt dem Löschwasserverband Garbsen/Neustadt. Es ist im Einzelnen zu überprüfen, ob die Löschwassermenge ausreicht.

## **11. Kosten**

Die Übernahme der aus dem anstehenden Bauleitverfahren verbundenen Planungs- und Verwaltungskosten ist über einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern gesichert worden.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen am ..... gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den

Bürgermeister